



Nummer:

165985

Behandeld door:

M.H.T. Jansen

Agendapunt: 20

12 juni 2017

Onderwerp:

Bestemmingsplan Barneveldsestraat 40a.

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Barneveldsestraat 40a.

De heer H. Schuurman heeft namens de heer E.C. Schimmel, wonende Barneveldsestraat 40a te Renswoude, een verzoek ingediend voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling op het perceel Barneveldsestraat 40a. Dit verzoek is bij de vergaderstukken te raadplegen.

Voorgeschiedenis

Een principeverzoek is op 5 februari 2015 in de commissie RF besproken. Toen is reeds het gevoel van de commissie gepeild en op basis daarvan heeft het college een werkatelier georganiseerd. In dat kader zijn op 11 maart 2015 vertegenwoordigers van de volgende organisaties bijeen geweest om het plan te bespreken:

- Landschap Erfgoed Utrecht (ervenconsulent);
- Welstand en Monumenten Midden Nederland (Mooisticht);
- Hagen en Huygens (landschapsarchitect);
- BuRO (planologisch bureau)
- Tekenbureau Henk Schuurman (namens aanvrager);
- Gemeente.

Vanuit het Waterschap is bericht ontvangen dat zij het niet nodig vonden om bij het werkatelier aanwezig te zijn. De volgende reactie is ontvangen: *'De ontwikkeling is positief voor de waterhuishouding en het verhard oppervlak zal afnemen, zodat neerslag beter kan infiltreren'*.

Ook met de LTO is contact geweest over hun aanwezigheid. Aangezien het hier gaat om een intensieve veehouderij zonder landbouwgronden buiten de huiskavel is ook de aanwezigheid van de LTO achterwege gebleven.

Om fiscale redenen heeft aanvrager ervoor gekozen om zijn plan na het werkatelier even in de ijskast te zetten. Medio 2016 is bij de gemeente een aangepast plan als ontwerpbestemmingsplan ingediend. De deelnemers aan het werkatelier (provincie, welstand en LEU) hebben bevestigd dat de gemaakte opmerkingen in het nu voorliggende plan zijn verwerkt.

Inhoud verzoek

Het verzoek gaat uit van sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van ruim 6.000 m² en intrekking van de milieuvergunning. Het betreft een intensieve veehouderij voor het houden van 62.000 legkippen. De bestaande bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw wordt gehandhaafd. Gevraagd wordt om drie vervangende woningen bij te mogen bouwen.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 is in artikel 3 in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling het volgende opgenomen:

3.7.8 Wijziging bestemming Agrarisch naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en/of in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming 'Wonen' omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming 'Wonen' omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal toegestane woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Het bestemmingsplan Buitengebied maakt de bouw van één vervangende woning mogelijk. De bouw van drie vervangende woningen past derhalve niet in het bestemmingsplan en moet buitenplans door middel van maatwerk met een postzegelplan geregeld worden.

In 2013 heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In artikel 4.7 is in lid 4 het volgende over de ruimte-voor-ruimteregeling opgenomen:

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er

- 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Zoals aangegeven gaat het verzoek uit van sloop van ruim 6.000 m² aan bedrijfsbebouwing. Dit rechtvaardigt volgens de PRV de bouw van drie woningen.

Behandeling in Commissie Ruimte en Financiën 5 februari 2015 en 26 januari 2017

Tijdens de commissiebehandeling van het principeverzoek op 5 februari 2015 zijn concrete vragen gesteld over de inhoud van de drie nieuwe woningen, het bouwen buiten het oorspronkelijke agrarische bouwperceel, het handhaven van 200 m² aan bijgebouwen bij de oude bedrijfswoning en of er sprake kan zijn van agrarische structuurversterking.

Deze aspecten willen wij in het hiernavolgende bespreken.

- **Inhoudsmaat nieuwe woningen**
De provincie gaat bij woningen in het buitengebied uit van een inhoudsmaat van 600 tot 800 m³, terwijl in ons bestemmingsplan buitengebied 600 m³ als maximale inhoudsmaat wordt gehanteerd. Omdat meer gesloopt wordt dan minimaal nodig is voor de bouw van drie woningen, wordt in het voorliggende plan in het kader van maatwerk uitgegaan van de bouw van drie grotere woningen. In het principeverzoek ging het nog om woningen van 900 m³. Wij hebben erop aangedrongen om in de uitwerking uit te gaan van maximaal 800 m³.
- **Bouw woningen buiten voormalig agrarisch bouwperceel**
Het agrarisch bouwperceel van Barneveldsestraat 40a is strak tegen het bouwperceel van Barneveldsestraat 40 gesitueerd. Barneveldsestraat 40 betreft een combinatie van een agrarisch bedrijf en een niet-agrarisch bedrijf (palletreparatie). Dit bedrijf heeft hindercirkels die ook over een gedeelte van het bouwperceel van Barneveldsestraat 40a heen lopen. Binnen deze hindercirkels kunnen geen nieuwe woningen gebouwd worden. Ook het bedrijf Barneveldsestraat 44 heeft een hindercirkel die beperkingen oplevert voor de locatie van nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woningen. Er is daarom in het werkatelier naar de meest optimale locatie van deze woningen gezocht.
- **Handhaven van 200 m² aan bijgebouwen bij de bestaande bedrijfswoning**
Artikel 3.7.8 onder i van ons bestemmingsplan buitengebied geeft de mogelijkheid om maximaal 200 m² aan bijgebouwen te handhaven bij de bestaande bedrijfswoning. Omdat al ruim meer dan 4.000 m² gesloopt wordt, heeft aanvrager deze bijgebouwen ook niet nodig als sloopmeters voor zijn aanvraag. In dit geval geldt daarmee ook dat vergunningvrij bouwen boven deze 200 m² niet meer mogelijk is.
- **Agrarische structuurversterking**
Het gaat hier om een intensieve veehouderij. Aanvrager heeft geen andere landbouwgronden in de nabijheid van de Barneveldsestraat 40a in eigendom. Een bijdrage leveren aan agrarische structuurversterking van andere agrarische bedrijven in de omgeving is derhalve niet mogelijk. De gronden die gelegen zijn buiten de woonpercelen blijven de agrarische bestemming houden en het hobbymatig agrarische gebruik zal ook niet veranderen.

Omdat er enige tijd is verstreken na de commissiebehandeling van 5 februari 2015, is besloten het conceptplan nogmaals in de commissie Ruimte en Financiën aan de orde te stellen. Dit is gebeurd op 26 januari 2017. Tijdens deze commissievergadering zijn nog enkele aanvullende vragen gesteld en beantwoord, maar deze hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 7 februari 2017 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Dit is vervolgens bekendgemaakt in de Heraut en Staatscourant van 20 februari 2017. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de drie nieuwe woningen. Daarnaast is een privaatrechtelijke overeenkomst met aanvrager gesloten, waarin de verplichtingen van aanvrager en opvolgende eigenaren zijn opgenomen en waarin ook kosten in het kader van mogelijke verzoeken om vergoeding van eventuele planschade bij aanvrager zullen worden belegd.

De noodzakelijke milieukundige onderzoeken zijn reeds uitgevoerd en geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling vanuit dat oogpunt niet op bezwaren stuit. Bijkomend voordeel van deze bedrijfsbeëindiging is de vermindering van de uitstoot van fijnstof. Dit is een actuele problematiek waar met name pluimveebedrijven een aandeel in hebben.

Ten behoeve van betere digitale ontsluiting van het noordelijk buitengebied van Renswoude heeft Stedin een aanvraag gedaan om in deze omgeving een extra trafo-huisje te mogen plaatsen. Volgens het bij dit bestemmingsplan behorende beplantingsplan staat een bosschage gepland nabij de aldaar aanwezige rotonde. Met de omgeving is afgestemd dat dit trafo-huisje geïntegreerd wordt in deze bosschage. In het nu voorliggende beplantingsplan is dat nog niet opgenomen, omdat het vergunningetraject voor dit trafo-huisje nog doorlopen moet worden.

Voorstel

Alles overziende wordt voorgesteld om in te stemmen met het plan en over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Barneveldsestraat 40a, conform bijgaand conceptbesluit.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding
2. Beplantingsplan Hager Huigens
3. Privaatrechtelijke overeenkomst



Nr. 165985

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 juni 2017;

Overwegende:

dat de heer E.C. Schimmel een verzoek heeft ingediend tot toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling, met dien verstande dat het plan uitgaat van sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing (met uitzondering van 200 m² aan bijgebouwen bij de bestaande bedrijfswoning), realisatie van extra kwaliteitwinst in de vorm van landschappelijke inpassing en bouw van drie vervangende woningen op onderhavige locatie;

dat het plan nader is uitgewerkt met behulp van een werkatelier met als deelnemers Landschap Erfgoed Utrecht en welstand (Mooisticht) en instemming van LTO en Waterschap Vallei en Veluwe;

dat behandeling van dit plan heeft plaatsgevonden in de Commissie Ruimte en Financiën van 5 februari 2015 (principeverzoek) en 26 januari 2017 (ontwerpplan);

dat tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten inzake de uitvoering van alle in het plan genoemde kwalitatieve verplichtingen;

BESLUIT:

Vast te stellen het bestemmingsplan Barneveldsestraat 40a.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 27 juni 2017

de griffier,

de voorzitter,